

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum	9 december 2015
Ons kenmerk	2015 / 520647
Contactpersoon	Alexander Smal
Doorkiesnummer	023 5115134
E-mail	asmal@haarlem.nl
Bijlage	Definitief rapport: Marktconsultatie gebiedsontwikkeling Haarlem-Spaarnwoude
Onderwerp	Resultaten Marktconsultatie Oostpoort

Geachte leden van de commissie,

Op 12 maart 2015 is de nota 'herijking grondexploitaties Waarderpolder (2015/27174) vastgesteld door de gemeenteraad. In dit raadsstuk heeft het college voorgesteld om de grondexploitaties in de Waarderpolder te herijken en wordt een aantal maatregelen voorgesteld om in te spelen op de nieuwe marktsituatie. Voor één van de grondexploitaties, te weten Oostpoort Oost, is afgesproken dat in 2015 scenario's worden uitgewerkt en dat deze ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Om invulling te geven aan deze afspraak hebben wij een aantal zaken in gang gezet.

- vertalen van de gebiedsvisie Oostradiaal naar een ruimtelijke strategie op het schaalniveau van de stationsomgeving.
- uitvoeren van een marktconsultatie naar de ontwikkelpotentie van het gebied.

In september bent u hierover schriftelijk geïnformeerd.

De marktconsultatie is uitgevoerd in de maanden september en oktober. De resultaten zijn inmiddels bekend. In deze brief wil ik u informeren over de resultaten van de marktconsultatie en het vervolgproces.

Resultaten Marktconsultatie:

Voor de marktconsultatie is een openbare uitvraag gedaan aan ontwikkelaars, aannemers, adviesbureaus, detailhandelspartijen. Wij hebben deze partijen een aantal vragen voorgelegd die betrekking hebben op de mate waarop het gebied beantwoordt aan de markteisen en wensen die door toekomstige gebruikers gesteld worden.

Het doel van deze marktconsultatie was driedig:



Haarlem

2

- Peiling van de programmatische mogelijkheden van, de interesse van marktpartijen voor, en de marktwaarde van de bouwrijpe kavel bij stationsomgeving Haarlem Spaarnwoude
- Toetsing van de marktkwaliteit in relatie tot de ontwikkelopgaven en kaders voor drie schaalniveaus (zie figuur):
 1. kavelontwikkeling naast NS Station Haarlem-Spaarnwoude
 2. stadsentree stationsgebied Haarlem-Spaarnwoude
 3. de gebiedsvisie oostradiaal rondom de N200.
- Verleiding van de marktpartijen om een actieve rol te vervullen bij de ontwikkelopgaven.





Haarlem

3



In totaal hebben 11 marktpartijen gereageerd op de uitvraag voor de marktconsultatie. De marktpartijen bestaan uit: eindgebruikers, ontwikkelende bouwers, projectontwikkelaars en adviesbureaus.

Conclusies uit de marktconsultatie

Schaal niveau 1, ontwikkeling op kavelniveau:

Voor de ontwikkeling op kavel niveau worden door de marktpartijen twee mogelijkheden gegeven.

- Uitgeven van de kavel op korte termijn
- De kavel ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied.

Drie van de geconsulteerde marktpartijen zien mogelijkheden om het oostelijk deel van de gemeentelijke kavel, de zichtlocatie vanaf de N200, op korte termijn in te zetten voor twee grootschalige detailhandelsvestigingen.

Zes marktpartijen zien voor de gemeentelijke kavel programmatistische mogelijkheden, in de lijn van de gebiedsvisie Oostradiaal. Dat wil zeggen een stedelijk milieu met hoge dichtheid en gemengde functies (commercieel, wonen, onderwijs, zorginstelling, kleinschalige horeca). Dit betekent dat op basis van deze marktconsultatie de voorkeur bestaat om de kavel te ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied.

Schaalniveau 1 en 2; ontwikkeling stadsentree:

De meerderheid van de geconsulteerde marktpartijen ziet in de huidige markt mogelijkheden voor het gefaseerd realiseren van een stadsentree in hoge dichtheid met wonen en andere gemengde functies direct aan en rond het station Haarlem-Spaarnwoude. De gemeentelijke kavel dient hiervoor ingezet te worden als vliegwiel waarbij op deze kavel gemengde functies inclusief wonen zouden moeten worden toegestaan.

Ook kan er gedacht worden om de kantoorpanden ten zuiden van het station te transformeren tot woningen en dit gebied verder te verstedelijken. Hierbij is een combinatie van grootschalige detailhandel met een gemengd stedelijk gebied mogelijk, mits dit onderdeel is van een vooraf opgesteld totaalplan. Hierbij zou de



uitgifte van een deel van de gemeentelijke kavel op korte termijn tot de mogelijkheden behoren.

Schaalniveau 3: ontwikkeling Oostradiaal:

De marktkwaliteit voor de oostradiaal is volgens de meeste marktpartijen een toename van woonfunctie. Een organische verkleuring van werken naar wonen op schaalniveau 3 is een lange termijn ontwikkeling die perceelsgewijs, organisch en marktgedreven zou kunnen plaatsvinden. Hierbij hanteert de gemeente het uitgangspunt dat de belangen van zittende bedrijven niet worden geschaad.

Samenwerking met marktpartijen

Meerdere marktpartijen zijn geïnteresseerd om -onder voorwaarden- concrete voorstellen aan de gemeente te doen voor de ontwikkeling van de drie schaalniveaus.

Risico's en kanttekeningen

Vanuit de marktconsultatie komt naar voren dat de locatie voldoende marktpotentie heeft om ontwikkeld te worden tot een gebied met gemengde functies. De marktpartijen die grote kansen zien om het gebied tot een volwaardig stedelijk gebied te transformeren, geven aan dat wonen daarvoor een belangrijke component is. Aandachtspunt hierbij is dat de functie 'wonen' nu alleen passend is aan de zuidkant van het stationsgebied. De resultaten van de marktconsultatie zijn ambtelijk besproken met de Industrie Kring Haarlem. Die geeft bij voorbaat aan zich te verzetten tegen woonfuncties ten noorden van de spoorlijn.

Conclusies en vervolgproces

Met de transformatie naar een volwaardig stedelijk gebied kunnen we een nieuwe stadsentree maken, de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving van station Haarlem-Spaarnwoude verbeteren en de sociale veiligheid vergroten.

Uit de marktconsultatie komt naar voren dat veel marktpartijen (ontwikkelaars en beleggers) kansen zien in de ontwikkeling van de Oostpoort tot een gebied/stadsentree met gemengde functies. Het vigerende beleid staat gemengde functies waaronder wonen, echter niet toe. Er zijn ook marktpartijen die de oostpoort willen invullen met perifere detailhandelsontwikkelingen.

Dit vraagt om heldere keuzes voor nu en voor de langere termijn. Vast staat dat de resultaten van de marktconsultatie voldoende ontwikkelperspectief bieden om er alsnog voor te kiezen om de gronden niet af te waarderen, maar om de ontwikkeling van het gebied actief op te pakken. Hierbij is het streven om in 2016 de eerste kavels te verkopen.



Haarlem

5

Raadsinformatiemarkt haalbare ontwikkelvisie

De uitkomsten van de marktconsultatie, de nu voorliggende keuzes en de consequenties daarvan wil ik graag met u bespreken.

Ik zal hiertoe begin 2016 een raadsinformatiemarkt/atelier organiseren waarin wij gezamenlijk van gedachten kunnen wisselen over een haalbare ontwikkelvisie voor de locatie Oostpoort en wat daarvoor nodig is. Tijdens deze raadsinformatiemarkt wordt dan gebruik gemaakt van de resultaten van de vertaling van de gebiedsvisie Oostradiaal naar een ruimtelijke strategie op het schaalniveau van de stationsomgeving.

Hoogachtend,

Jeroen van Spijk